

CAI  
PW1  
-1995  
R26

# Real Property Solutions

Government  
Publications



# The Real Property National Investment Strategy: Asset and Building Management Plans

*This fact sheet is one of a series about the Real Property National Investment Strategy (NIS)—what it is and how it works to bring a more disciplined, business-like approach to real property investments of some \$1.6 billion that Public Works and Government Services Canada (PWGSC) makes each year. This sheet focuses on the lowest level planning elements of NIS: Asset Management Plans (AMPs) and Building Management Plans (BMPs), and identifies how they contribute to NIS and our efforts to manage federal real property in the most strategic and cost-effective manner for our clients, government and Canadian taxpayers.*

Asset Management Plans and Building Management Plans are crucial elements of PWGSC's National Investment Strategy. They contribute asset-level data and information to the development of the national strategy which guides the Department in acquiring, managing, maintaining, renovating, restoring, and divesting itself of the assets that it either owns or leases through its Real Property Program.

Although AMPs and BMPs comprise the "lowest" of the four-tier NIS strategic planning framework, planning at this level is as important to the successful development and imple-



Public Works and  
Government Services  
Canada

Travaux publics et  
Services gouvernementaux  
Canada

mentation of the real property NIS as the planning that occurs at the community, regional and national levels. Asset and Building Management Plans both reflect and influence the general strategic directions established at other levels in the NIS framework.

They reflect the global directions found in the National, Community-based and Regional Investment Strategies, and at the same time, provide specific information that conditions the strategic directions and decisions to be taken at these levels. They also set out the specific type and timing of investments in individual facilities that will provide our clients with productive work environment solutions, while responding to national, regional and community conditions and priorities for cost-effective and efficient real property solutions.

### **Asset Management Plans: What and Why**

An AMP is a comprehensive plan for managing an asset either over its entire economic life, or for a particular planning period. Every AMP begins with a detailed description of the asset, including: its value and condition; its highest and best use; and, most importantly, how it has performed from financial, operational and functional standpoints. This information comes from detailed asset management reports prepared periodically for every PWGSC asset.

***What is an “asset”?*** An asset could be a single building. It could also be a cluster or complex of facilities that serve a particular function or purpose.

Under NIS, an AMP must be completed for each asset in our inventory of more than 450 office buildings and federal facilities, valued in excess of \$7 billion. Each AMP establishes the long-term strategy for managing that asset — a strategy that mirrors key objectives of the NIS. These objectives include realizing a specified return on investment (ROI) for each asset, retaining the right amount of flexibility in our real property inventory, ensuring that our costs and vacancy rates compare favourably with

those of the private sector, and ensuring that facilities work for our clients and help them deliver their departmental programs and services through the most cost-effective and efficient accommodation possible.

A key feature of the National Investment Strategy is its emphasis on monitoring the financial and non-financial performance of all our assets. In addition to meeting this need, the performance information we develop in creating an AMP lets us monitor our clients' satisfaction and respond appropriately to improve service. In other words, AMPs help us meet client needs locally, regionally and nationally, control our costs, and make investment decisions that work not only for clients, but for Canada as well.

### **Building Management Plans: What and Why**

A Building Management Plan (BMP) is a plan for managing all investment actions related to any one building for its operation, maintenance, repair and improvement.

Generally in preparing each BMP we work closely with our clients. In this way, we ensure that each BMP reflects our clients' needs and objectives in delivering their programs and services, while also responding to our local and national investment and building management needs.

Just as AMPs are based on information from Asset Management Reports, BMPs flow from Building Performance Reviews. Each BMP covers a three-year planning period, includes the budget requirements to operate and maintain the building or facility, and indicates all necessary repairs and capital improvements as identified in evaluations of the building's performance consistent with the current approved Asset Management Plan. It also recommends ways to reduce the cost of managing the building and improve its operation. All of this information allows PWGSC to identify options for managing and investing in the building in a way that meets the strategic objectives of the National Investment Strategy.

## NIS Integrated Planning



### BMPs and AMPs: from top to bottom and back again

As the NIS strategic planning figure illustrates, both BMPs and AMPs feed into and respond to other levels of the NIS planning hierarchy. The four planning tiers comprise increasingly strategic levels of decision-making as they move from AMPs and BMPs, to Community-based and Regional Investment Strategies and, finally, to the National Investment Strategy.

This strategic planning hierarchy connects every asset in PWGSC's inventory to site specific, community, regional and national priorities and needs — to ensure that the most business-like, client centred, integrated asset and inventory investment approach possible is used in each building, asset, community, and region and, ultimately, at the national inventory level.

This fact sheet presents basic information on only one key aspect of NIS — Asset and Building Management Plans. Other material, including a copy of the full National Investment Strategy, is available on request.

#### Please contact:

Public Works and Government Services  
Canada  
Sir Charles Tupper Building, 7E  
Riverside Drive  
Ottawa, Ontario  
K1A 0M2

Attention: National Investment Strategy

Phone: (613) 736-3025  
Fax: (613) 736-3057

© Minister of Supply and Services Canada, 1995  
Cat No. W63-15/7-1995  
ISBN 0-662-61523-9



## Stratégie nationale d'investissement des Biens immobiliers :

# Plans de gestion des biens et des immeubles

*Le présent document d'information fait partie d'une série de documents consacrée à la Stratégie nationale d'investissement des Biens immobiliers (SNI). De quoi s'agit-il? Comment parvient-elle à établir une approche des investissements immobiliers que fait chaque année Travaux publics et Services gouvernementaux Canada — lesquels correspondent à environ 1,6 milliard de dollars par année — qui soit plus disciplinée et davantage axée sur les pratiques commerciales? Ce document met l'accent sur le premier niveau de planification de la SNI : les plans de gestion des biens (PGB) et les plans de gestion des immeubles (PGI) et il explique comment ces plans contribuent à l'efficacité de la SNI et nous aident à gérer les biens immobiliers fédéraux de la façon la plus stratégique et la plus rentable possible pour nos clients, pour le gouvernement et pour les contribuables canadiens.*

Les plans de gestion des biens immobiliers et les plans de gestion des immeubles sont des éléments essentiels de la Stratégie nationale d'investissement de TPSGC. Ils fournissent des données sur les biens immobiliers ainsi que des renseignements qui servent à l'élaboration de la stratégie nationale, laquelle guide le ministère dans l'acquisition, la gestion, la conservation, la rénovation, la restauration et le dessaisissement des biens que l'État possède ou loue par l'intermédiaire de son Programme des biens immobiliers.

Même si les PGB et les PGI représentent le premier niveau du cadre de planification stratégique de la SNI, laquelle comprend quatre volets, la planification à ce niveau est aussi essentielle au succès de l'élaboration et de la mise en œuvre de la SNI, que peut l'être la planification à l'échelle locale, régionale ou

nationale. Les plans de gestion des biens et des immeubles traduisent et influencent les orientations générales stratégiques établies à d'autres niveaux du cadre de la SNI.



Ces plans reflètent les orientations globales des stratégies nationales, régionales et locales d'investissement et ils fournissent des renseignements précis qui influent sur les orientations et les décisions stratégiques qui seront prises à ces niveaux. Ils renseignent également sur les types d'investissements et sur les moments auxquels ils se font dans chaque installation pour offrir à nos clients des milieux de travail productifs tout en tenant compte des conditions et des priorités nationales, régionales et locales, en ce qui touche la recherche de solutions rentables et efficaces aux problèmes de gestion immobilière.

### Les plans de gestion des biens

Un PGB est un plan détaillé utilisé pour gérer un bien pendant toute sa durée de vie utile ou pendant une période de planification donnée. Chaque PGB débute par une description détaillée du bien. Il fournit par exemple des renseignements sur sa valeur et son état, son utilisation optimale et, ce qui est plus important, son rendement du point de vue financier, opérationnel et fonctionnel. Ces renseignements proviennent de rapports détaillés sur la gestion des biens qui sont préparés régulièrement pour chaque bien de TPSGC.

*Qu'est-ce qu'un « bien »? Un bien pourrait être un simple immeuble, un groupe ou un complexe d'installations utilisées à des fins particulières.*

Conformément à la SNI, un PGB doit être établi pour chaque bien inscrit à notre parc immobilier qui compte plus de 450 immeubles à bureaux et installations fédérales. Sa valeur dépasse les 7 milliards de dollars. Chaque PGB dresse une stratégie à long terme de gestion du bien en question — une stratégie qui reflète les objectifs principaux de la SNI. Parmi ces objectifs notons l'obtention d'un rendement déterminé sur le capital investi (RCI) pour chaque bien, le maintien d'une juste marge de manœuvre dans la gestion de notre parc immobilier, l'assurance que nos coûts et nos taux de vacance se comparent favorablement à ceux du secteur privé et que les installations répondent aux besoins des clients et les aident à réaliser leurs programmes et à fournir leurs services dans des locaux qui soient les plus rentables et les mieux adaptés possibles aux besoins des clients.

L'une des principales caractéristiques de la Stratégie nationale d'investissement est l'importance qu'elle accorde au contrôle du rendement financier et non financier de tous nos biens immobiliers. Nous pouvons également contrôler le taux de satisfaction de nos clients et apporter les améliorations nécessaires au service, grâce à l'information sur le rendement des biens que nous obtenons lorsque nous établissons un PGB. En d'autres termes, ce plan nous aide à répondre aux besoins de nos clients, à l'échelle régionale et nationale, à contrôler nos coûts et à prendre des décisions au chapitre des investissements qui sont favorables non seulement pour nos clients mais aussi pour le Canada.

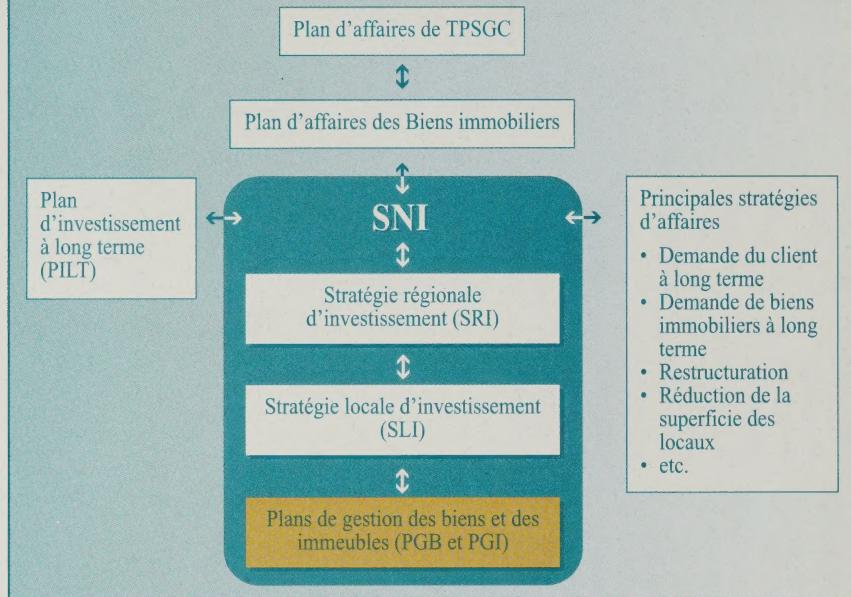
### Les plans de gestion des immeubles

Un plan de gestion des immeubles (PGI) est un plan utilisé pour gérer tous les investissements liés à un immeuble afin d'en assurer le bon fonctionnement et l'entretien et de veiller à ce que les réparations et les travaux de rénovation soient effectués.

Dans la préparation de chaque PGI, nous travaillons généralement en étroite collaboration avec nos clients. Ainsi, nous veillons à ce que chaque PGI reflète les besoins et les objectifs de nos clients dans la prestation de leurs programmes et leurs services et que ces plans répondent à nos besoins en matière de gestion des immeubles et des investissements à l'échelle locale et nationale.

À l'instar des PGB qui sont établis à partir des rapports sur la gestion des biens, les PGI sont eux aussi établis à partir des examens sur le rendement des immeubles. Chaque PGI expose sur une période de trois ans les besoins en ressources financières pour assurer le fonctionnement et l'entretien de l'immeuble ou de l'installation. Le PGI présente également des renseignements sur tous les travaux de réparation et les améliorations à apporter aux immobilisations, conformément aux évaluations de rendement des immeubles approuvées dans le PGI. Le PGI recommande également des façons de réduire les coûts de gestion des immeubles et d'améliorer leur fonctionnement. Toute cette information permet à TPSGC de trouver des formules de gestion et d'investissement qui répondent aux objectifs de la Stratégie nationale d'investissement.

## Planification intégrée de la SNI



### Les PGI et les PGB : De haut en bas et de bas en haut

Comme en fait était le graphique sur le processus de planification stratégique de la SNI, les PGI et les PGB sont interreliés aux autres niveaux du processus de planification de la SNI. Les quatres niveaux du processus de planification constituent des niveaux de prise de décision qui deviennent de plus en plus stratégiques à mesure que l'on passe des PGB et des PGI aux stratégies d'investissement locales et régionales, et finalement à la Stratégie nationale d'investissement.

Cette structure de planification stratégique permet d'établir un rapport entre chaque bien immobilier du répertoire de TPSGC et les priorités et les besoins d'un endroit, d'une localité, d'une région et de l'ensemble du pays. De cette façon, nous pouvons, pour chaque bien immobilier, localité, région et enfin pour l'ensemble du répertoire national, utiliser une approche d'investissement qui soit, dans toute la mesure du possible, intégrée, axée sur les pratiques commerciales et les besoins des clients.

Le présent document décrit seulement les plans de gestion des biens immobiliers et les plans de gestion des immeubles, l'un des principaux aspects de la SNI. Vous pouvez obtenir d'autres renseignements, notamment un document complet décrivant la Stratégie nationale d'investissement en vous adressant à :

Travaux publics et Services gouvernementaux  
Canada  
Stratégie nationale d'investissement  
Édifice Sir-Charles-Tupper, 7E  
Promenade Riverside  
Ottawa (Ontario)  
K1A 0M2

Référence : Stratégie nationale d'investissement

Téléphone : (613) 736-3025  
Télécopieur : (613) 736-3057

© Ministre des Approvisionnements et Services Canada, 1995  
N° de catalogue W63-15/7-1995  
ISBN 0-662-61523-9

